

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento à Portaria Nº 966/2023 que “*Nomeia Comissão de Avaliação*”, formada pelos seguintes profissionais: Eng.º Civil Leonardo Adames Bueno, CREA-RS 165.341; Eng.ª Civil Mayara da Silva Ferreira, CREA-SC 159.270-9; e, Arqt.ª Virgínia Elisabeth Pozza Soares CAU A184.418-0.

Após estudos, pesquisas, diligências e demais procedimentos de estilo que se fizeram necessários ao caso “in tela”, apresenta-se ao final a conclusão do presente trabalho de avaliação do imóvel infradescrito, baseado na NBR 14653-2 como segue:

DAS PRELIMINARES

- DO OBJETO

- **Objeto**: Avaliação de três (03) imóveis, Matrículas nº 45.097, 37.235, 25.214 de propriedade do Município de Vacaria.

- DA NORMA LEGAL

- **Norma**: O presente trabalho tem como balizamento a NBR 14653-2 que normatiza o procedimento para avaliação de imóveis urbanos.

- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

- **Imóvel (Matrícula nº 45.097)**: Um terreno urbano, sem benfeitorias, com área de quatorze mil, quinhentos e quarenta e três metros, quatro decímetros e noventa centímetros quadrados (14.543.049m²), sito nesta cidade, no lugar denominado Bairro Parque dos Rodeios, quarteirão formado pela Av.

Lalau Ferreira, Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira-BR 116, Av. Antonio Ribeiro Branco e Rua Felipe dos Santos, com o observador voltado para Av. Lalau Ferreira, Com as seguintes medidas e confrontações: iniciando do ponto 03, localizado na Av. Lalau Ferreira; ao Leste, o alinhamento da Av. Lalau Ferreira distante 10,00m do eixo da Avenida, por onde mede 132.980m; ao sul, com terras de Luciana da Luz Branco, por onde mede 1187.505m, ao Oeste, com terras de Luciana da Luz Branco, por uma linha quebrada composta de 02 segmentos, que medem respectivamente: 82,849 e 69,756; e finalmente, ao Norte, com terras de Luciana da Luz Branco, por onde mede 70,00m até encontrar o ponto 03, local onde teve início e término das confrontações.

- Imóvel (Matrícula nº 37.235): Um terreno urbano, sem benfeitorias, com área de quatro mil e seiscentos e vinte metros quadrados (4.620,00m²), constituído no lote B da quadra 1, sito nesta cidade, no Bairro Jardim América, no lugar denominado “Loteamento Morada de Zeus II”, no quarteirão formado pelas Ruas Manoel Silveira da Rosa, terras que foram ou são de Agroban Ltda, Geraldino Ferreira, terras que foram ou são de Olavo Caieron e outros, confrontando: à frente, com 47,38 metros com Rua Manoel Silveira da Rosa; de um lado, com 97,50 metros com o lote C; de outro lado, com 97,50 com o lote A; e aos fundos, com 47,38 metros com terras que foram ou são de Olavo Caeiron e outros.

- Imóvel (Matrícula nº 25.214): Um terreno urbano com a área de 12.940m² (doze mil novecentos e quarenta metros quadrados), sito nesta cidade à Avenida Moreira Paz no lugar denominado “Vila Gaúcha” no quarteirão formado pela Avenida Moreira Paz, Rua Vereador Antonio Realli, Rua Fernando Ferrari, Rua Major Dornelles e Rua Egídio Carneiro Lobo, com o

observador postado na Avenida olhando para o terreno que confronta à frente para a Avenida Moreira Paz onde mede 30,00m; lado direito com terrenos que foram ou são de Belmiro Alberto e Gelso Marin, Plinio Boeira de Souza, Rua Major Dornelles, Sirlei Moreira de Brito e Idalecio Boeira por onde mede 171,00m lado esquerdo com uma linha quebrada composta de três (03) segmentos que medem respectivamente 66,00m; 85,00m e 94,00m (terras que foram ou são de Máquinas Agrícola Rodeio Ltda e Alcebides Zambam); e aos fundos, com diversos proprietários por onde mede 105,00m.

- DO ENTORNO URBANÍSTICO DO IMÓVEL.

- **Imóvel**: Próximo ao Parque Nicanor Kramer da Luz e Kartódromo de Vacaria.

- DA INFRAESTRUTURA NO LOCAL.

- **Imóvel** – Como infraestrutura básica possui luz elétrica, água, rede de telefonia, rede de internet, iluminação pública e saneamento.

II. - DA AVALIAÇÃO

- DA METODOLOGIA ADOTADA

- **Metodologia de cálculo de avaliação adotada para o terreno nu**: O imóvel em questão possui todas as características de um terreno urbano com toda infraestrutura necessária, portanto, no presente trabalho foi utilizado o método comparativo direto, através de buscas de terrenos com características similares, com o objetivo de encontrar um parâmetro para chegar-se ao valor final do imóvel avaliando. Faz-se buscas amostrais de dados de mercado relativo a terrenos colocados a venda ou vendidos com características similares, na

tentativa de encontrar-se um valor médio de terreno padrão a ser adotado. Após definir o processo do valor do metro quadrado médio multiplica-se diretamente sobre a área do terreno avaliando.

- DAS FONTES DE PESQUISAS DE MERCADO

- **Fonte de Pesquisa utilizada:** Sites de Imobiliárias.

- **Fonte de pesquisa adotada:** Após as diligências de pesquisa junto a sites de imobiliárias como fonte de pesquisa para o presente trabalho, limitando-se a imóveis com características similares as da área avalianda.

TERRENOS PARA AVALIAÇÃO DE MATRÍCULA Nº45.097

- **Pesquisa: Terreno 1 – FREDERICO RECH IMÓVEIS, Dados:**

- a) - Área do Terreno: 425 m²;
- b) - Localização: Bairro Parque dos Rodeios.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 21/06/23.
- e) - Valor: R\$ 290.000,00– R\$ 568,63 o m²
- f) - Site: <https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1413/terrenos-terreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
METODOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR

Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = $425/37 = 11,48$

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno = $11,48/37 = 0,31$

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95

3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 290.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 425 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 0,31

- Do Cálculo:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

$$290.000,00 = 425 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$290.000,00 = 510 Vft$$

$$Vft = 290.000,00/510$$

$$Vft = R\$ 568,63 \text{ m}^2$$

- Pesquisa: Terreno 2 – FREDERICO RECH IMÓVEIS - Dados:

a) - Área do Terreno: 392 m²;

- b) - Localização: Parque dos Rodeios.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 21/06/2023.
- e) - Valor: R\$ 240.000,00 – R\$612,24 o m²
- f) - site <https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1786/terrenos-terreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6
TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6
GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3

Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
392/14=28

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
28/14 =2

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = \text{Fit} \times V_{ft} \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 240.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno 392 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$240.000,00 = 392 \times Vft \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$

$240.000,00 = 392 \times Vft$

$Vft = 240.000,00 / 392$

$Vft = R\$ 612,24$

- Pesquisa: Terreno 3 – FREDERICO RECH IMÓVEIS - Dados:

a) - Área do Terreno: 450 m²;

b) - Localização: Bairro Imperial.

c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.

d) - Data de Acesso: 21/06/2023.

e) - Valor: R\$ 200.000,00– R\$ 370,37 o m²

f) – Site <https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1027/terrenos-terreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

FATOR

Meio de quadra

1

Esquina / 2 ou mais frentes

1,2

Encravado

0,6

Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)

1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)

FATOR

Firme

1

Inundável

0,7

Alagado

0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)

FATOR

Plano

1

Aclive acentuado

0,9

Declive acentuado

0,8

Irregular 0,6

GLEBA (G)

FATOR

Área até 1.000,00 m²

1

Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²

0,9

Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²

0,8

Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²

0,7

Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²

0,6

Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²

0,5

Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²

0,4

Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²

0,35

Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²

0,3

Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²

0,25

Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²

0,2

Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²

0,15

Área for > 200.000,01

0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 450/45
= 10

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
10 / 45 = 0,22

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

VT = Fit x Vft x S x P x T x G x DP

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 200.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 450 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

VT = Fit x Vft x S x P x T x G x DP

200.000,00 = 450 x Vft x 1,2 x 1 x 1 x 1 x 1

200.000,00 = 450 Vft

Vft = 200.000,00/450

Vft = R\$ 370,37

- DO CÁLCULO FINAL DA MÉDIA AMOSTRAL

A - Cálculo: Vf (Valor final da média dos terrenos)

a) Valores por m² = R\$ 568,63; R\$ 612,24 e R\$ 370,37.

b) N.º am (Número de Amostras) = 3

c) Vp (valores por m²) R\$/m² = Somatório valores por m² /N.º am =
(568,63 + 612,24 + 370,37) = 1.551,24/3 = R\$517,08m².

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

Meio de quadra

Esquina / 2 ou mais frentes

FATOR

1

1,2

Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m ²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
14.543,049/132,98 = 109,36

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
109,36/132,98 = **0,82**

DEPRECIAÇÃO	FATOR
--------------------	--------------

Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO AVALIANDO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do Terreno.

Fit = Fração Ideal do terreno = 14.543,049 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = 517,08 R\$/m² (média final)

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 0,3

DP (Depreciação profundidade) = 1

A - Cálculo: Valor Terreno avaliando – matrícula nº 45.097 - Dados:

a) - At (Área do imóvel (terreno nu) a ser avaliado) = 14.543,049 m²

b) - Vf (Valor final da média amostral)= R\$/m² 517,08

c) - **Do Cálculo:**

VT (Valor terreno)

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

$$VT = 14.543,049 \times 517,08 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,3 \times 1$$

$$VT = R\$2.255.975,93$$

d) – do valor do terreno (VT), subtrair 50% do APP (área de preservação permanente) 7.038,26m²

$$VT = 2.255.975,93 - 50\% = 1.127.987,96$$

Vf (Valor final do imóvel avaliado (terreno nú)= **R\$ 1.127.987,96** (um milhão cento e vinte sete mil novecentos e oitenta e sete e noventa e seis centavos)

TERRENOS PARA AVALIAÇÃO DE MATRÍCULA Nº37.235

- Pesquisa: Terreno 1 –PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIA , Dados:

- a) - Área do Terreno: 360,25 m²;
- b) - Localização: Bairro Jardim América.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 21/06/23.
- e) - Valor: R\$ 280.000,00– R\$ 647,69 o m²
- f) - Site: <http://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/491/terreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8

Irregular	0,6
-----------	-----

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =

360,25/13,10 = 27,5

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =

27,5/13,10 = **2,09**

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$280.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 360,25 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 0,31

- Do Cálculo:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

$$280.000,00 = 360,25 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$280.000,00 = 432,30 \times Vft$$

$$Vft = 280.000,00 / 432,30$$

$$Vft = R\$ 647,69m^2$$

- Pesquisa: Terreno 2 – C20 CLASSIFICADOS - Dados:

a) - Área do Terreno: 420 m²;

b) - Localização: Jardim América.

c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.

d) - Data de Acesso: 21/06/2023.

e) - Valor: R\$ 219.000,00 – R\$434,52 o m²

f) - <https://c20.com.br/imoveis/terreno-jd-america-67256>

**- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA”
SOBRE O TERRENO**

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
 PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	 FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6
 TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	 FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6
 GLEBA (G)	 FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
420/44=9,54

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
9,54/44 = **0,21**

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 219.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno 420 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

$$219.000,00 = 420 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$219.000,00 = 504 \times Vft$$

$$Vft = 219.000,00/504$$

$$Vft = R\$ 434,52$$

- Pesquisa: Terreno 3 – PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIA - Dados:

- a) - Área do Terreno: 420 m²;
- b) - Localização: Bairro Imperial.
- c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
- d) - Data de Acesso: 21/06/2023.
- e) - Valor: R\$ 209.900,00 – R\$ 499,76 o m²
- f) – Site <http://patrimonioimobiliaria.imb.br/imovel/663/terreno-urbanoterreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6
TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6
GLEBA (G)	FATOR

Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 420/14
= 30

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
30 / 14 = **2,14**

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

VT = Fit x Vft x S x P x T x G x DP

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 209.900,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 420 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$209.900,00 = 420 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$

$209.900,00 = 420 \times Vft$

$Vft = 209.900,00 / 420$

$Vft = R\$ 499,76$

- DO CÁLCULO FINAL DA MÉDIA AMOSTRAL

A - Cálculo: Vf (Valor final da média dos terrenos)

a) Valores por m² = R\$ 647,69; R\$ 434,52 e R\$ 499,76.

b) N.º am (Número de Amostras) = 3

c) Vp (valores por m²) R\$/m² = Somatório valores por m² /N.º am =
(647,69 + 434,52 + 499,76) = 1.581,97/3 = R\$527,32m².

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

Meio de quadra

Esquina / 2 ou mais frentes

Encravado

FATOR

1

1,2

0,6

Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2
--	-----

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)

FATOR

Firme

1

Inundável

0,7

Alagado

0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)

FATOR

Plano

1

Aclive acentuado

0,9

Declive acentuado

0,8

Irregular

0,6

GLEBA (G)

FATOR

Área até 1.000,00 m²

1

Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²

0,9

Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²

0,8

Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²

0,7

Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²

0,6

Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²

0,5

Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²

0,4

Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²

0,35

Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²

0,3

Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²

0,25

Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²

0,2

Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²

0,15

Área for > 200.000,01

0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
4.620/47,38 = 97,50

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
97,50, /47,38 = **2,05**

Até 3,00

DEPRECIAÇÃO

0%

FATOR

1

3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO AVALIANDO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do Terreno.

Fit = Fração Ideal do terreno = 4.620m²

Vft (Valor do m² do terreno) = 527,32 R\$/m² (média final)

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 0,6

DP (Depreciação profundidade) = 1

A - Cálculo: Valor Terreno avaliando – matrícula nº 37.235- Dados:

a) - At (Área do imóvel (terreno nu) a ser avaliado) = 4.620 m²

b) - Vf (Valor final da média amostral)= R\$/m² 527,32

c) - **Do Cálculo:**

VT (Valor terreno)

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

$$VT = 4.620 \times 527,32 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,6 \times 1$$

$$VT = R\$1.461.731,04$$

TERRENOS PARA AVALIAÇÃO DE MATRÍCULA Nº25.214

- Pesquisa: Terreno 1 –IMOBILIÁRIA VACARIA , Dados:

a) - Área do Terreno: 1.380 m²;

- b) - Localização: Bairro Gertrudes.
c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.
d) - Data de Acesso: 21/06/23.
e) - Valor: R\$1.900.000,00– R\$ 1593,53 o m²
f) Site: <https://www.imobiliariavacaria.com.br/comprar/rs/vacaria/gertrudes/terreno/33137557>

**- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA”
SOBRE O TERRENO**

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m ²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35

Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
 $1.380/17 = 81,17$

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
 $81,17/17 = 4,77$

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$1.900.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 1.380 m^2

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 0,9

DP (Depreciação profundidade) = 0,8

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$1.900.000,00 = 1.380 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 0,9 \times 0,8$

$1.900.000,00 = 1.192,32 \times Vft$

$Vft = 1.900.000,00 / 1.192,32$

$Vft = R\$ 1.593,53m^2$

- Pesquisa: Terreno 2 – FREDERICO RECH IMÓVEIS - Dados:

a) - Área do Terreno: 300 m²;

b) - Localização: Bairro Nossa Senhora de Fátima.

c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.

d) - Data de Acesso: 21/06/2023.

e) - Valor: R\$ 400.000,00 – R\$300 o m²

f) - site <https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1802/terrenos-terreno-urbano>

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)

FATOR

Meio de quadra

1

Esquina / 2 ou mais frentes

1,2

Encravado

0,6

Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)

1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)

FATOR

Firme

1

Inundável

0,7

Alagado

0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)**Plano**

Aclive acentuado
Declive acentuado
Irregular

FATOR

1
0,9
0,8
0,6

GLEBA (G)**Área até 1.000,00 m²**

Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m²
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m²
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m²
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m²
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m²
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m²
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m²
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m²
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m²
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m²
Área for > 200.000,01

FATOR

1
0,9
0,8
0,7
0,6
0,5
0,4
0,35
0,3
0,25
0,2
0,15
0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno = 300/37
= 8,11

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
8,11/37 = **0,22**

Até 3,00

3,01 à 3,50
3,51 à 4,00
4,01 à 4,50
4,51 à 5,00
5,01 à 6,00
6,00 à 7,50
Acima de 7,50

DEPRECIAÇÃO

0%
5%
10%
15%
20%
30%
40%
50%

FATOR

1
0,95
0,9
0,85
0,8
0,7
0,6
0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$400.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno 300 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$

$400.000,00 = 300 \times Vft \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1$

$400.000,00 = 360 \times Vft$

$Vft = 400.000,00 / 360$

$Vft = R\$ 1.111,11 \text{ m}^2$

- Pesquisa: Terreno 3 –FREDERICO RECH IMÓVEIS - Dados:

a) - Área do Terreno: 256,69 m²;

b) - Localização: Bairro Jardim dos Pampas.

c) - Infraestrutura: Energia elétrica, água.

d) - Data de Acesso: 21/06/2023.

e) - Valor: R\$ 150.000,00– R\$ 486,96 o m²

f) – Site <https://fredericorechimoveis.com.br/imovel/1698/terrenos-terreno-urbano>

**- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA”
SOBRE O TERRENO**

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,6

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m ²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno
= 256,69/32 = 8,02

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
8,02 /32 = **0,25**

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO

FÓRMULA:

$$VT = \text{Fit} \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do terreno (R\$ 150.000,00)

Fit = Fração Ideal do terreno = 256,69 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = ?

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 1

DP (Depreciação profundidade) = 1

- Do Cálculo:

$$\begin{aligned}
 VT &= \text{Fit} \times V_{ft} \times S \times P \times T \times G \times DP \\
 150.000,00 &= 256,69 \times V_{ft} \times 1,2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \\
 150.000,00 &= 308,02 V_{ft} \\
 V_{ft} &= 150.000,00/308,02 \\
 V_{ft} &= \text{R\$ } 486,96
 \end{aligned}$$

- DO CÁLCULO FINAL DA MÉDIA AMOSTRAL

A - Cálculo: Vf (Valor final da média dos terrenos)

a) Valores por m² = R\$ 1.593,53; R\$ 1.111,11 e R\$ 486,96.

b) N.º am (Número de Amostras) = 3

c) Vp (valores por m²) R\$/m² = Somatório valores por m² /N.º am =
 (1.593,53 + 1.111,11 + 486,96) = 3.191,60/3 = R\$1.063,86 m².

- DOS FATORES A SEREM APLICADOS AO CASO “IN TELA” SOBRE O TERRENO

SITUAÇÃO DO TERRENO (S)	FATOR
Meio de quadra	1
Esquina / 2 ou mais frentes	1,2
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,2

PEDOLOGIA DO TERRENO (P)	FATOR
Firme	1
Inundável	0,7
Alagado	0,6

TOPOGRAFIA DO TERRENO (T)	FATOR
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8

Irregular 0,6

GLEBA (G)	FATOR
Área até 1.000,00 m ²	1
Área for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ²	0,9
Área for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ²	0,8
Área for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ²	0,7
Área for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ²	0,6
Área for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ²	0,5
Área for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ²	0,4
Área for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ²	0,35
Área for > 10.000,01 e < 20.000,00 m²	0,3
Área for > 20.000,01 e < 50.000,00 m ²	0,25
Área for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ²	0,2
Área for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ²	0,15
Área for > 200.000,01	0,1

DEPRECIAÇÃO PROFUNDIDADE (DP)

Profundidade média = Área total do terreno / Testada do terreno =
12.940/45 = 287,55

Depreciação profundidade = Profundidade média / Testada do terreno =
287,55 / 45 = **6,39**

	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Até 3,00	0%	1
3,01 à 3,50	5%	0,95
3,51 à 4,00	10%	0,9
4,01 à 4,50	15%	0,85
4,51 à 5,00	20%	0,8
5,01 à 6,00	30%	0,7
6,00 à 7,50	40%	0,6
Acima de 7,50	50%	0,5

- DO CÁLCULO DO TERRENO AVALIANDO

FÓRMULA:

$$VT = Fit \times Vft \times S \times P \times T \times G \times DP$$

ONDE:

VT = Valor do Terreno.

Fit = Fração Ideal do terreno = 12.940 m²

Vft (Valor do m² do terreno) = 1.063,86 R\$/m² (média final)

S (Situação do terreno dentro da quadra) = 1,2

P (Pedologia, é a consistência do solo) = 1

T (Topografia, é o relevo do solo) = 1

G (Gleba) = 0,3

DP (Depreciação profundidade) = 0,6

A - Cálculo: Valor Terreno avaliando – matrícula nº 25.214- Dados:

a) - At (Área do imóvel (terreno nu) a ser avaliado) = 12.940 m²

b) - Vf (Valor final da média amostral)= R\$/m² 1.063,86 o m²

c) - **Do Cálculo:**

VT (Valor terreno)

VT = Fit x Vft x S x P x T x G x DP

VT = 12.940 x 1.063,86 x 1,2 x 1 x 1 x 0,3 x 0,6

VT = R\$ 2.973.531,2

III - DA CONCLUSÃO

- Valores finais dos Terrenos Avaliandos

Baseado na metodologia adotada e no critério utilizado de pesquisa supra estabeleceu-se para o **Terrenos** objetos do presente trabalho os valores de:

Matrícula nº: 45.097 - R\$1.127.987,96 (um milhão cento e vinte e sete mil novecentos e oitenta e sete reais e noventa e seis centavos).

Matrícula nº: 37.235 - R\$1.461.731,04 (um milhão quatrocentos e sessenta e um mil setecentos e trinta e um reais e quatro centavos).

Matrícula nº: 25.214 - R\$2.973.531,25 (dois milhões novecentos e setenta e três mil quinhentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos).

IV - ANEXO

Junto ao presente Laudo, composto por trinta e quatro folhas, encontra-se cópia das matrículas dos imóveis avaliandos.

Vacaria, 28 de Junho de 2023.

Eng.º Civil: Leonardo Adames Bueno
CREA-RS – 165.341

Eng.ª Civil Mayara da Silva Ferreira
CREA-SC 159.270-9

Arqt.ª Virgínia Elisabeth Pozza Soares
CAU A184.418-0